TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **91**/2025/HC-ST
Ngày: 11 – 7 – 2025.
V/v: Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Cù Thị Lan; Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Oanh Hương – Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Mỹ Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 07/TLST-HC ngày 20/01/2025 về việc: *"Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai", th*eo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2025/QĐXXST-HC ngày 20/5/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 103/2025/QĐST-HC ngày 20/6/2025 giữa:

1. Người khởi kiện: Bà Bạch Thị H. Địa chỉ: F N, tổ dân phố B, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Nay là F N, tổ dân phố B, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Duy V; Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Nay là: Thôn G, xã C, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B; Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã H, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Quốc lộ A xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế H1 – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã H (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thị T. Địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Thôn A, xã H, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lò Văn N. Địa chỉ: Bon B, xã Q, huyện T, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Ông Lò Văn H2. Địa chỉ: Thôn 1, xã Hoà Phú, TP. B, tỉnh Đắk Lắk

4.2. Bà Lò Thị X . Địa chỉ: Thôn D, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Ông Lò Văn T1. Địa chỉ: Thôn D, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Bà Lò Thị Kim P. Địa chỉ: Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

4.5. Bà Lò Thị T6. Địa chỉ: Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

4.6. Bà Lò Thị Thúy H3. Địa chỉ: Tổ F, khu V, Bùi Thị X1, TP Q, tỉnh Bình Định.

4.7. Bà Lò Thị Thanh N1. Địa chỉ: Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

4.8. Ông Lò Văn T2. Địa chỉ: Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

4.9. Bà Lò Thị Diễm T3. Địa chỉ: Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:***

Năm 1990 bà Bạch Thị H có mua của bà Hoàng Thị N2 một thửa đất 336,7 m^2 chiều ngang theo mặt đường 19m chiều sâu thửa đất 19m, địa chỉ thửa đất toạ lạc tại thôn A xã H, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có vị trí tứ cận như sau: nam giáp đường; bắc giáp đất hộ ông Lò Văn S; hướng đông giáp ranh nhà Lò Thế D; hướng tây giáp ranh nhà Vàng Văn M. Từ lúc mua đến nay bà H dựng nhà và ở ổn định cho đến nay. Khi bà H đăng ký làm GCNQSD đất tại Ủy ban nhân dân xã H thì được địa chính xã kiểm tra thửa đất đã được cấp sổ cho hộ ông Lò Văn S vào năm 1994. Bà H có liên hệ với hộ bà Hà Thị T (vợ ông S) nhiều lần để thương lượng cắt trả lại phần đất không thuộc sở hữu của hộ bà Hà Thị T ra nhưng không thành. Hiện tại ông Lò Văn S không còn sống chỉ còn vợ và các con. Số vào bìa Hộ ông Lò Văn S 65687 QSDĐ/ AH03 số phát hành D 0410127 được cấp ngày 19/11/1994. Thông tin thửa đất của gia đình bà H do nhà nước đo đạc năm 2010 là thửa số 274, tờ bản đồ số 107 diện tích theo đo đạc là 336,7 m^2. Hiện bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 được cấp ngày 19/11/1994, cấp cho hộ ông Lò Văn S, thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2.

**** Tại Văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án, Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:***

Năm 1993, hộ ông Lò Văn S có đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất: Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m², mục đích sử dụng: Đất khu dân cư; thửa đất số 69, tờ bản đồ số 08, diện tích 900m², mục đích sử dụng: Đất lúa; thửa đất số 53, tờ bản đồ số 11, diện tích 8.140m², mục đích sử dụng: Đất trồng cà phê. Lô đất tọa lạc tại xã H, thị xã B (nay là thành phố B).

Ngày 19/11/1994, UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 đối với 03 thửa đất nêu trên cho hộ ông Lò Văn S. Việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ ông Lò Văn S là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T trình bày:*** Bà T là vợ của ông Lò Văn S (ông S chết năm 2020), bà T không có mối quan hệ gì với bà H và là hàng xóm của bà Hoàng Thị N2. Đối với diện tích đất mà gia đình bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127, do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho hộ ông Lò Văn S vào ngày 19/11/1994 tại thửa số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2; thửa số 69, tờ bản đồ số 8, diện tích 900m^2; thửa số 53, tờ bản đồ 11, diện tích 8.140 m^2 do bố mẹ chồng bà T là Lò Văn T4 và bà Lò Thị N3 khai hoang và để lại cho vợ chồng bà T từ năm 1980 và đến năm 1994 thì gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Lò Văn S. Đối với diện tích đất hiện nay bà H đang sử dụng có nằm trong diện tích đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 tại thửa số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2. Nguồn gốc là do bà H đã nhận chuyển nhượng lại đất của bà N2 từ năm 1992, diện tích đất thực địa giữa hai bên không xảy ra tranh chấp, chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp sai. Hiện nay, bà H khởi kiện yêu cầu Toà án Hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 được cấp ngày 19/11/1994, cấp cho hộ ông Lò Văn S, thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1580m^2 thì bà T thừa nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 được cấp ngày 19/11/1994, cấp cho hộ ông Lò Văn S, thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1580m^2 là bị UBND thành phố B cấp nhầm cho hộ gia đình bà T. Hiện nay gia đình bà T cũng chỉ sử dụng đối với diện tích đất thực tế của gia đình mình, không sử dụng hay tranh chấp đối với diện tích đất của bà H.

* Tại đơn trình bày chung ghi ngày 13/5/2025, người làm chứng gồm ông Lò Văn N, ông Lò Văn H2, bà Lò Thị Bích T5, ông Lò Văn T1, bà Lò Thị Kim P, bà Lò Thị Kim T6, bà Lò Thị Hoàng Ngọc O, bà Lò Thị Thúy H3, bà Lò Thị Thanh N1, ông Lò Văn T7, Lò Văn T2, Lò Thị Diễm T3, Lò Quốc T8 trình bày: Các ông bà là con của bà Hoàng Thị N2, có biết việc mẹ mình là bà Hoàng Thị N2 có chuyển nhượng cho bà Bạch Thị H 01 thửa đất có diện tích chiều ngang là 19m, chiều dài khoảng 19m vào khoảng năm 1990. Khi chuyển nhượng đất cho bà H thì bà N2 chỉ viết giấy tay, hiện nay giấy tờ đó do bà H giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất cho bà H thì bà N2 đã bàn giao diện tích đất trên cho bà H quản lý, sử dụng. Các ông bà không nhớ bà N2 đã chuyển nhượng đất với giá bao nhiêu, nhưng việc bà N2 chuyển nhượng đất cho bà H thì tất cả các anh, chị em trong nhà đều biết và đều đồng ý với việc chuyển nhượng đó.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện xác nhận xin giữ nguyên các yêu cầu, yêu cầu Tòa án: Hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số D 0410127 được cấp ngày 19/11/1994, cấp cho hộ ông Lò Văn S, thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định việc UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0410127 được cấp ngày 19/11/1994, cấp cho hộ ông Lò Văn S, thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2 là không đúng vị trí đất mà hộ ông Lò Văn S sử dụng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Thị H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Vào tháng 06 năm 2024, bà Bạch Thị H mới biết diện tích đất hiện nay bà đang sử dụng bị UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Lò Văn S. Ngày 08/10/2024, bà Bạch Thị H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết: Hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 được cấp ngày 19/11/1994, cấp cho hộ ông Lò Văn S, thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính thì Yêu cầu khởi kiện của bà H vẫn còn thời hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[2] Xét yêu cầu của người khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Năm 1990, bà Bạch Thị H có nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị N2 một thửa đất tọa lạc tại thôn A, xã H, thành phố B, diện tích khoảng 336,7m^2. Thửa đất có vị trí: Hướng Nam giáp đường; Hướng Bắc giáp đất ông Lò Văn S; Hướng Đông giáp nhà ông Lò Thế D; Hướng Tây giáp nhà ông Vàng Văn M Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay, không có tranh chấp, đã xây dựng nhà ở và quản lý thực tế. Được những người làm chứng xác nhận.

[2.2] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện:

- Bà Bạch Thị H đang quản lý, sử dụng thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp một phần thửa đất số 232; Phía Tây giáp một phần thửa đất số 234; Phía Bắc giáp

đất bà Hà Thị T (Thửa 233 theo GCNQSD đất cấp cho hộ Lò Văn S); Phía Nam giáp đường T. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Thửa đất bà Bạch Thị H đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, đã được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số D 0410127 cho hộ Lò Văn S.

- Bà Hà Thị T (Vợ ông Lò Văn S) đang sử dụng diện tích đất có vị trí: Phía Đông giáp thửa 232; Phía tây giáp thửa 235 và 1 phần thửa 234; Phía Bắc giáp thửa 225; Phía Nam giáp đất hiện bà Bạch Thị H đang sử dụng.

[2.3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P4010127 thì thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11 do UBND thị xã B cấp cho hộ ông Lò Văn S có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 232, 232A; Phía Tây giáp thửa đất số 234, 235; Phía Nam giáp đường; Phía Bắc giáp thửa đất số 225.

Tại Biên bản hòa giải ngày 21/6/2024 của UBND xã H (nay là xã H1), quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bà Hà Thị T thừa nhận không có tranh chấp về ranh giới đối với phần đất bà H đang sử dụng.

[2.4] Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất, Trích lục thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 ngày 19/11/1994 và hiện trạng đất thực tế bà H, bà T đang sử dụng, có cơ sở xác định việc UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 ngày 19/11/1994 đối với thửa 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2 cho hộ ông Lò Văn S là sai hiện trạng và diện tích sử dụng đất.

Điểm d khoản 2 Điều 152 Luật đất đai năm 2024 quy định một trong các trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: *"Giấy chứng nhận đã cấp ..., không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận"*.

Do đó, yêu cầu của bà Bạch Thị H về việc Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lò Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 ngày 19/11/1994 đối với thửa 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2 là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Người khởi kiện tự nguyện chịu 1.500.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ đã nộp tạm ứng tại TAND tỉnh Đắk Lắk nên cần ghi nhận.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194; khoản 1 Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính;

- Căn cứ Điều 136, 152 Luật Đất đai năm 2024;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Thị H.

Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410127 do UBND thị xã B cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Lò Văn S đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.580m^2 tại xã H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã H1, tỉnh Đắk Lắk).

Bà Bạch Thị H, bà Hà Thị T có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc bà Bạch Thị H tự nguyện chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (số tiền này bà H đã nộp tại TAND tỉnh Đắk Lắk và đã chi phí xong).

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Bạch Thị H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm do đã nộp theo biên lai thu số 0000009 ngày 31/12/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (Do ông Nguyễn Duy V nộp thay).

- Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí hành chính sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự, người đại diện hợp pháp cho đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường